

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. **** *Omissis* ****, nell'Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità	3
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	4
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Stato conservativo	5
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	8
Normativa urbanistica	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali	10
Stima / Formazione lotti	10
Riepilogo bando d'asta	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 224/2024 del R.G.E.	14
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 56.982,00	14
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	15

INCARICO

All'udienza del 03/01/2025, il sottoscritto **** Omissis ****, con studio in **** Omissis **** - 65122 - Pescara (PE), **** Omissis ****, **** Omissis ****, Tel. **** Omissis ****, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/01/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - Contrada Sterparo Dei Santi, 18, piano T-1

DESCRIZIONE

Piena proprietà di immobile residenziale nel Comune di Moscufo (PE) alla Contrada Sterparo Dei Santi n°19. L'immobile con ingresso al piano terra si compone di un vano disimpegno con scala di collegamento al piano superiore oltre che da una cucina e un soggiorno con W.C. di servizio. Al piano superiore n°3 camere da letto, opportunamente disimpegnate e un W.C. principale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - Contrada Sterparo Dei Santi, 18, piano T-1

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Come si evince dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Barbara Amicarelli, datata 11/10/2024 e depositata dal creditore procedente, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa e riferita ai beni pignorati. La certificazione notarile contiene altresì i dati catastali degli immobili pignorati, per i quali il creditore procedente ha depositato l'estratto di mappa, le visure storiche e le planimetrie catastali dei beni pignorati.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

Così come risulta dall'estratto di matrimonio dell'anno 1973 n°111, parte II, Serie A, rilasciato dal Comune di Frascati (RM) in data 04/02/2025, l'esecutato **** Omissis **** risulta coniugato con la Sig.ra **** Omissis **** dal 10/05/1973. Con Atto in data 19/01/1987 del Notaio D'Ambrosio, l'esecutato **** Omissis **** e la Sig.ra **** Omissis ****, hanno scelto il regime di separazione dei beni. Alla data del 29/07/1998, presso il Tribunale di Pescara, l'esecutato e la coniuge hanno provveduto alla separazione del matrimonio.

CONFINI

L'unità immobiliare di che trattasi confina A Nord/Ovest con l'abitazione identificata al Sub 10 di proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****. A Sud con l'U.I. adibita a locale di deposito ed identificata al Sub 11 di proprietà dei Sigg. **** Omissis **** e **** Omissis ****.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito	51,15 mq	63,70 mq	0,50	31,85 mq	2,32 m	T
Abitazione	17,74 mq	22,43 mq	1	22,43 mq	2,40 m	T
Abitazione	41,40 mq	48,00 mq	1	48,00 mq	3,05 m	1
Locale di deposito	15,13 mq	19,00 mq	0,20	3,80 mq	2,45 m	1
Balcone scoperto	5,57 mq	5,57 mq	0,25	1,39 mq	0,00 m	1
Totale superficie convenzionale:				107,47 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				107,47 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/10/2000 al 24/01/2003	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 3 Categoria A4 Cl.1, Cons. 5,5 vani Rendita € 159,07 Piano T-1 Graffato Fg. 14; P.lla 647; Sub 1
Dal 24/01/2003 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 333,11 Piano T-1 Graffato Fg. 14; P.lla 647; Sub 2

Dal 16/12/2004 al 04/02/2021	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Rendita € 333,11 Piano T-1 Graffato Fg. 14; P.lla 647; Sub 2
Dal 04/02/2021 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 14, Part. 124, Sub. 6 Categoria A3 Cl.2, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 157,00 mq Rendita € 333,11 Piano T-1 Graffato Fg. 14; P.lla 647; Sub 2

Si riscontra la titolarità reale con quella catastale.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	14	124	6		A3	2	7,5 vani	159 mq	333,11 €	T-1	Fg14,P.lla 647,Sub 2

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Come accertato in sede sopralluogo, si riscontra la non conformità degli spazi interni alle planimetrie in atti al NCEU. Precisamente al piano terra risultano realizzate numero 2 aperture di collegamento tra lo spazio disimpegno e i vani attualmente adibiti a soggiorno e cucina. Al piano primo, oltre alle differenti d'uso accertate rispetto alle planimetrie agli atti del catasto, risultano realizzati:- un prolungamento del vano disimpegno, mediante una struttura di vetro mattone e muratura, che ha determinato una riduzione della camera prospiciente il vano scala di collegamento;- la realizzazione di un soppalco con struttura portante in legno lamellare, utilizzato come ripostiglio, nelle due camere adiacenti tra loro.

PRECISAZIONI

Come accertato in sede sopralluogo e come dichiarato dall'esecutato in tale sede, al piano terra risulta un area cortilizia recintata con struttura di legno e siepi perimetrali, il cui accesso è dal vano disimpegno e dal soggiorno interno all'unità immobiliare pignorata. Si precisa che per tale area non risultano titoli di godimento esclusivi in favore dell'esecutato.

STATO CONSERVATIVO

Come accertato in sede sopralluogo, l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione salvo il riscontro di alcune infiltrazioni, provenienti dalla copertura, nell'intradosso del solaio del piano primo.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'analisi della documentazione reperita in sede di accesso presso la Conservatoria Dei Registri Immobiliari dell'Agenzia Del Territorio di Pescara, e più precisamente nell'atto di acquisto dell'immobile, da parte Omissis ****, datato 17/12/2004 num. RP 14444, - si fa nota dell'atto a rogito Notaio D'Ambrosio del 06/10/1993, R.P. 6922 con cui si costituiva servitù di passaggio sulla P.lla 670 (confinante con la P.lla 647) a favore delle P.lle 428 (ora divise in P.lle 855 e 124), P.lla 429 e P.lla 124. Nell'atto di acquisto di cui sopra si richiama anche un ulteriore atto del Notaio Scaccia datato 30/10/1999 Rep. 118174/21164 con cui si costituisce servitù di passaggio da esercitarsi sulla P.lla 647 a favore delle P.lle 711, 712, 136, 804, 805 e 120.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile risulta in ottime condizioni statiche, non presentando lesioni e dissesti visibili. La struttura è in muratura portante di mattoni pieni con il solaio del piano intermedio in latero cemento. All'U.I. vi si accede da viale esterno, in battuto di ghiaia e terra, comune ad altre unità immobiliari e risulta composto:- al piano terra: ingresso, soggiorno, cucina, e n°1 W.C. oltre alla scala di collegamento al piano superiore; - al piano primo: n°3 camere da letto, di cui una delle tre con soppalco realizzato in struttura di legno lamellare a vista e con scala di accesso prefabbricata anch'essa in legno e n°1 W.C. e un balcone con accesso dalla camera da letto. La porta d'ingresso all'U.I. e le finestre dell'immobile risultano essere realizzate in profilati di ferro con interposte lastre di vetro. Le porte interne in legno tamburato; la pavimentazione di tutti gli ambienti in piastrelle di grès; riguardo alle pareti interne, alcune risultano intonacate ad effetto pietra, altre semplicemente intonacate al civile e tinteggiate con idropittura. L'U.I. al piano terra risulta avere altezza interna pari a m. 2,34 e al piano primo altezza variabile da m. 2,40 a m. 3,40. Il paramento murario esterno del fabbricato in cui è ricompresa l'unità immobiliare risulta solamente intonacata. La copertura è a falde inclinate con struttura portante in legno con sovrastante manto di copertura in tegole di cemento. L'U.I. risulta dotata di impianto elettrico ed idrotermosanitario funzionanti, con l'impianto di produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico e riscaldamento autonomo con stufa a pellet. Per tutti gli impianti non è stata fornita la pertinente certificazione ai sensi della vigente normativa (D.M. 37/2008). Ai sensi di quanto previsto dal D.L. n° 63/2013, che prevede tra le condizioni contrattuali in caso di trasferimento o vendita della unità immobiliare l'inserimento di apposita clausola con la quale l'acquirente da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato prestazione energetica dell'edificio (APE), si precisa che non è stato possibile acquisire le dovute informazioni per la redazione dello specifico attestato e né sono state rinvenute certificazioni energetiche in precedenza rilasciate ai sensi D.L.vo 19/08/2005, n°192 e s.m.i. Pertanto la redazione di tale specifico attestato (APE), dovrà essere rinviata al momento della stipula dell'atto di vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE

Come accertato in sede sopralluogo e così come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Moscufo in data 16/01/2025, l'immobile risulta utilizzato ed abitato dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/11/1999 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scaccia	30/10/1999	118174	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/11/1999		9231
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1999 al 16/12/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Scaccia	30/10/1999	118174	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Pescara	16/11/1999		9232
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2004 al 04/12/2021	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Ambrosio Massimo	16/12/2004	84408	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		pescara	17/12/2004		14444
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/12/2021 al 10/01/2025	**** Omissis ****	Decreto di Trasferimento Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Pescara	04/02/2021		

Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Pescara	04/02/2021		3194
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Pescara aggiornate al 28/01/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 18/10/2023
Reg. gen. 15648 - Reg. part. 11053
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Pescara il 09/10/2024
Reg. gen. 15170 - Reg. part. 10996
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è desunto che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione dei verbali di pignoramento immobiliare e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue: - Pignoramento immobiliare € 262,00. Pertanto in relazione alle formalità da cancellare, l'importo totale risulta essere pari a € 524,00 (€ 262,00+€ 262,00).

L'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Moscufo, "Zona B3 di completamento" che all'Art. 35 del vigente P.R.G prevede: Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ad esclusione delle attività esistenti alla data di adozione del presente piano, a condizione che tali attività risultano in regola con le norme igienico sanitarie. E' consentito l'esercizio di attività alberghiere e di ristorazione, ovvero di tutte quelle attività legate all'accoglienza e alla sistemazione dei turisti (centri informazioni, pensioni, B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù). In tali zone il piano si attua mediante permesso a costruire, applicando i seguenti indici:- If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,80 mc/mq;- Q = Rapporto max di copertura: 35%;- H = Altezza max: ml.8,00; - P = Parcheggi ed autorimesse: 1 mq. per ogni 10 mc. di costruito ed esclusi dal volume se di altezza non maggiore di ml. 2,50; - D = Distanze: secondo quanto precisato all'art. 12 delle presenti norme;- Sm = superficie minima di intervento 800 mq....OMISSIS..

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Dall'analisi della documentazione risultante dall'accesso agli atti presso il Comune di Moscufo (PE), la costruzione del fabbricato, in cui è ricompresa l'U.i.U. oggetto di valutazione, è stata realizzata con i seguenti titoli edilizi:- Concessione Edilizia n°33 del 20/07/2000 per la ristrutturazione e ampliamento di un fabbricato civile abitazione esistente costituito al piano terra da locali di deposito e al piano superiore di locali abitativi;- Concessione Edilizia in Variante n°31 del 04/06/2001 per le opere di diversa distribuzione interna; In data 04/08/2004, il Comune di Moscufo rilasciava, all'allora ditta proprietaria, Certificato di Agibilità n°2. Successivamente con P.d.C n°53 del 07/10/2005 venivano autorizzati lavori di ristrutturazione ed ampliamento del fabbricato consistenti in: - chiusura per motivi igienici delle aperture di collegamento tra il vano ingresso/disimpegno con i locali deposito (attualmente utilizzati come vano cucina e vano soggiorno), garantendo l'accesso ai locali di deposito unicamente dall'esterno;- al piano primo opere da realizzarsi per la chiusura del vano scala con infissi e il cambio di destinazione del vano ripostiglio in locale di deposito (attualmente utilizzata come camera da letto).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo e, dall'analisi della documentazione reperita in sede di accesso agli atti presso il competente Ufficio del Comune di Moscufo, si riscontra la non conformità dello stato dei luoghi con quanto legittimamente assentito con P.d.C n°53. Le difformità rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed accertati in sede sopralluogo, consistono in:- al piano terra nell'apertura di vani di collegamento tra l'ingresso/disimpegno e gli ambienti ora utilizzati come cucina e soggiorno e il relativo cambio di destinazione

da locale fondaco e locale rimessa a locale cucina e soggiorno; - al piano primo nella realizzazione di soppalco in struttura di legno lamellare nelle due camere da letto e la realizzazione del prolungamento del vano disimpegno esistente attraverso la realizzazione di tramezzo divisorio in vetromattone e muratura oltre che il cambio di destinazione del locale di deposito in camera da letto. Secondo quanto previsto nel vigente Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune di Moscufo, tali interventi non risultano autorizzabili. La regolarizzazione di tali opere risulterebbe parzialmente possibile mediante: - la sanatoria edilizia delle aperture dei vani tra l'ingresso/disimpegno ed i locali di deposito al piano terra nonché la diversa distribuzione interna al piano primo derivante dal prolungamento del tramezzo divisorio tra il disimpegno e la camera da letto; - il ripristino delle destinazioni d'uso dei singoli vani secondo il progetto approvato in quanto non risulterebbe possibile la sanatoria relativa al cambio d'uso e l'eventuale recupero abitativo delle volumetrie accessorie (locale di deposito e ripostiglio) assentite nel progetto originario; - il ripristino dello stato legittimamente autorizzato, mediante lo smontaggio del soppalco che, realizzato nelle camere al piano primo, non rispetterebbe il requisito delle altezze minime abitabili stabilite dal regolamento edilizio vigente.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non si segnalano oneri condominiali gravanti sul bene pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

In relazione alla conformazione del bene ed al suo utilizzo, lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un unico lotto il cui valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - Contrada Sterparo Dei Santi, 18, piano T-1. Piena proprietà di immobile residenziale nel Comune di Moscufo (PE) alla C.da Sterparo Dei Santi n°19. L'immobile con ingresso al piano terra si compone di un vano disimpegno con scala di collegamento al piano superiore oltre che da una cucina e un soggiorno con W.C. di servizio. Al piano superiore n°3 camere da letto, opportunamente disimpegnate e un W.C. principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 124, Sub. 6, Categoria A3, Graffato al Fg. 14, P.la 647, Sub 2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Valore di stima del bene: € 64.482,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Moscufo (PE) - Contrada Sterparo Dei	107,47 mq	600,00 €/mq	€ 64.482,00	100,00%	€ 64.482,00

Santi, 18, piano T-1					
Valore di stima:					€ 64.482,00

Valore di stima: € 64.482,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3000,00	€
Oneri smontaggio soppalco	4500,00	€

Valore finale di stima: € 56.982,00

La stima dell'U.I.U in oggetto è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale. Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire alle unità immobiliari oggetto della stima. Si precisa che per la sua regolarizzazione a seguito di diversa distribuzione interna rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito (P.d.C. n°53 del 07/10/2005) è necessario conseguire specifica sanatoria edilizia, così come previsto dalla vigente normativa (L. 105/2024 - Salva Casa), e corrispondere importi (oneri concessori, di sanatoria e del professionista incaricato) pari a € 3.000,00. La struttura soppalcata, non essendo sanabile, dovrà essere rimossa, i relativi oneri ammonterebbero, secondo una stima sommaria a € 4.500,00 che dovranno essere detratti, unitamente a quelli per la sanatoria edilizia delle altre opere abusive, dal valore di stima pari a € 64.862,00. In conclusione il valore finale di vendita del bene di che trattasi risulta essere pari a $(64.862,00 - 7.500,00) = € 56.982,00$

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 28/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

**** Omissis ****

ELENCO ALLEGATI:

- 1) N° 1 Altri allegati - VERBALE OPERAZIONI PERITALI (Aggiornamento al 01/02/2025)
- 2) N° 2 Visure e schede catastali - VISURE CATASTALI IMMOBILI (Aggiornamento al 10/01/2025)
- 3) N° 1 Planimetrie catastali - PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI (Aggiornamento al 10/01/2025)
- 4) N° 1 Estratti di mappa - ESTRATTO DI MAPPA Fg. 14, P.la 124 graffato al Fg. 14, P.la 647 (Aggiornamento al 10/01/2025)
- 5) N° 2 Altri allegati - ELABORATO PLANIMETRICO ED ELENCO SUB (Aggiornamento al 10/01/2025)
- 6) N° 2 Altri allegati - CERTIFICATO DI RESIDENZA ED ESTRATTO DI MATRIMONIO (Aggiornamento al 04/02/2025)
- 7) N° 18 Foto - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Aggiornamento al 01/02/2025)

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Moscufo (PE) - Contrada Sterparo Dei Santi, 18, piano T-1 Piena proprietà di immobile residenziale nel Comune di Moscufo (PE) alla Contrada Sterparo Dei Santi n°19. L'immobile con ingresso al piano terra si compone di un vano disimpegno con scala di collegamento al piano superiore oltre che da una cucina e un soggiorno con W.C. di servizio. Al piano superiore n°3 camere da letto, opportunamente disimpegnate e un W.C. principale. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 124, Sub. 6, Categoria A3, Graffato al Fg. 14, P.lla 647, Sub 2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione Urbanistica: L'immobile ricade nel vigente PRG del Comune di Moscufo, "Zona B3 di completamento" che all'Art. 35 del vigente P.R.G prevede: Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ad esclusione delle attività esistenti alla data di adozione del presente piano, a condizione che tali attività risultano in regola con le norme igienico sanitarie. E' consentito l'esercizio di attività alberghiere e di ristorazione, ovvero di tutte quelle attività legate all'accoglienza e alla sistemazione dei turisti (centri informazioni, pensioni, B&B, affittacamere, ostelli per la gioventù). In tali zone il piano si attua mediante permesso a costruire, applicando i seguenti indici:- If = Indice di fabbricabilità fondiaria: 0,80 mc/mq;- Q = Rapporto max di copertura: 35%;- H = Altezza max: ml.8,00; - P = Parcheggi ed autorimesse: 1 mq. per ogni 10 mc. di costruito ed esclusi dal volume se di altezza non maggiore di ml. 2,50; - D = Distanze: secondo quanto precisato all'art. 12 delle presenti norme;- Sm = superficie minima di intervento 800 mq....OMISSIS..

Prezzo base d'asta: € 56.982,00

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 224/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 56.982,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Moscufo (PE) - Contrada Sterparo Dei Santi, 18, piano T-1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 14, Part. 124, Sub. 6, Categoria A3, Graffato Fg14,P.Ila 647,Sub 2	Superficie	107,47 mq
Stato conservativo:	Come accertato in sede sopralluogo, l'immobile si presenta in discrete condizioni di conservazione salvo il riscontro di alcune infiltrazioni, provenienti dalla copertura, nell'intradosso del solaio del piano primo.		
Descrizione:	Piena proprietà di immobile residenziale nel Comune di Moscufo (PE) alla C.da Sterparo Dei Santi n°19. L'immobile con ingresso al piano terra si compone di un vano disimpegno con scala di collegamento al piano superiore oltre che da una cucina e un soggiorno con W.C. di servizio. Al piano superiore n°3 camere da letto, opportunamente disimpegnate e un W.C. principale.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Come accertato in sede sopralluogo e così come da certificato di residenza rilasciato dal Comune di Moscufo in data 16/01/2025, l'immobile risulta utilizzato ed abitato dall'esecutato Sig. **** Omissis ****.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 18/10/2023

Reg. gen. 15648 - Reg. part. 11053

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Pescara il 09/10/2024

Reg. gen. 15170 - Reg. part. 10996

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura